



Gemeindeverwaltung Eitorf - Postfach 1164 - 53774 Eitorf

1. an Verteiler gem. beigefügter Liste

GEMEINDE EITORF DER BÜRGERMEISTER

Datum: 12.12.2013

Bereich: 60.3 - Gebäudewirtschaft, Hochbau,
Hermann-Weber-Bad

Zeichen:

Bearbeiter: Dieter Tentler

Zimmer: 201

Telefon: 02243/89138

Email: dieter.tentler@eitorf.de

Internet: <http://www.eitorf.de>

Geöffnet:

Montag bis Freitag: 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Donnerstag zusätzl.: 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

ÖPP/PPP-Maßnahmen im Bereich der Gebäudewirtschaft der Gemeinde Eitorf Hier: Formlose Interessensanfrage

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Eitorf trägt sich derzeit mit dem Gedanken, folgendes Maßnahmenpaket im Wege einer sog. Öffentlich-Privaten-Partnerschaft umzusetzen:

- 1) Baulich-technische und energetische Sanierung des Hermann-Weber-Bades.
- 2) Betrieb des Hermann-Weber-Bades.

Als **Anlage 1** ist ein Gutachten zur Ermittlung des Umfangs einer notwendigen Betonsanierung beigefügt, aus der auch der technisch-energetische Sanierungsbedarf hervorgeht.

Als **Anlage 2** ist eine Kurzbeschreibung der Maßnahme beigefügt.

Die Überlegungen, dieses Maßnahmenpaket ggf. als PPP-Projekt durchzuführen, stehen ganz am Anfang und in der Erstabwägung mit der konventionellen Maßnahmenfinanzierung und Umsetzung durch die Gemeinde selbst. Es besteht also noch keinerlei Vergabeabsicht.

Diese Anfrage dient daher allein der **unverbindlichen** Markterkundung dahingehend, ob Ihrerseits **dem Grunde nach**

- das beschriebene Maßnahmenpaket im Rahmen Ihrer Geschäftsfelder läge und
- Ihr Unternehmen im Falle einer förmlichen Ausschreibung sich eine Teilnahme vorstellen kann sowie
- welches PPP-Modell (Erwerber-, Inhaber-, Leasing-, Miet-, Contracting oder Gesellschaftsmodell) aus Ihrer Sicht im ersten Ansatz in Betracht kommen würde.

Da die zuständigen Gremien der Gemeinde Eitorf sich schnellstmöglich mit der Angelegenheit erneut befassen wollen, wäre ich für eine Rückantwort bis zum 17.01.2014 dankbar.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Sterzenbach
Erster Beigeordneter

Gemeinde Eitorf, Markt 1, 53783 Eitorf – Telefon: 02243/89-0 – Telefax: 02243/89-179 – E-Mail: buergemeister@eitorf.de

Gläubiger-ID
DE4900100000043804

Kreissparkasse Köln
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG
Deutsche Bank
Postbank Köln

IBAN DE96 3705 0299 0003 0105 35
IBAN DE49 3806 0186 3404 3310 18
IBAN DE17 3707 0060 0411 0011 00
IBAN DE40 3701 0050 0016 7705 05

BIC COKSDE33
BIC GENODE1BRS
BIC DEUTDE33
BIC PBNKDEFF

ÖPP/PPP-Maßnahmen im Bereich der Gebäudewirtschaft der Gemeinde Eitorf
Formlose Interessensabfrage zur Sanierung/Betrieb Hermann-Weber-Bad
Anlage 1: Kurzbeschreibung der angedachten Maßnahmen

1) Baulich-technische und energetische Sanierung und Betrieb des Hermann-Weber-Bades

Das Hermann-Weber-Bad wurde 1972 als Schulschwimmbad gebaut. 1999 wurde die Erweiterung des Bades mit dem Bau eines Außen- und Erlebnisbeckens abgeschlossen. Das Bad ist aufgrund von Betonschäden an Decken und Unterzügen unter dem Altbaubereich stark sanierungsbedürftig. Weiterer Sanierungsbedarf besteht im Bereich der Schalt- und Steuerungsanlagen. Bisherige Untersuchungen durch ein Fachbüro ergaben, dass die Standsicherheit aufgrund der Betonschäden noch bis Ende 2015 gewährleistet ist. Aufgrund dieses Ergebnisses muss das Bad bis Ende 2015 umfassend saniert werden. Der Umfang der Schäden ist dem beigelegten Gutachten zu entnehmen.

Angedacht ist, dass die derzeit mit 6 Mio. geschätzten Sanierungskosten einem Betreiber als einmaliger Sanierungszuschuss und die derzeit jährlichen Verluste von rund 400.000 € als laufender Betriebszuschuss angeboten werden. Im Gegenzug muss ein denkbarer Betreiber das derzeitige Angebot für Schul- und Vereinsschwimmen und Nutzung durch die Öffentlichkeit – mit Ausnahme des Saunabereiches - beibehalten.

2) Betrieb des Hermann-Weber-Bades

Das Hermann-Weber-Bad wird seit der Erweiterung ab 2000 als Betrieb gewerblicher Art geführt. Die Buchführung erfolgt im Haushalt der Gemeinde Eitorf. Das Hermann-Weber-Bad wird defizitär betrieben. Der jährliche Verlust beträgt durchschnittlich ca. 400.000 €. Einzelheiten zu den betriebswirtschaftlichen Zahlen sind der beigelegten Bilanz für das Jahr 2012 zu entnehmen. Das Bad wird von ca. 65.000 zahlenden und ca. 30.000 Besuchern für Schul- und Vereinsschwimmern jährlich genutzt. Einen ersten Überblick über das Hermann-Weber-Bad gibt die Homepage des Bades (www.freizeitbad-eitorf.de). Ein Flyer Hermann-Weber-Bad Eitorf ist beigelegt.

Bilanz zum 31.12.2012 (Hermann-Weber-Bad)

AKTIVA

PASSIVA

| | | | |
|---|---------------------|---|---------------------|
| 1. Anlagevermögen | | 1. Eigenkapital | |
| 1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände | | 1.1 Allgemeine Rücklage | |
| 1.2 Sachanlagen | | 1.2 Sonderrücklagen | |
| 1.2.1 Unbebaute Grdstücke u. grdstücksgl. Rechte | | 1.3 Ausgleichsrücklage | |
| 1.2.1.1 Grünflächen | 300.377,83 | 1.4 Jahresüberschuss / -fehlbetrag | -410.370,34 |
| 1.2.1.2 Ackerland | | 2. Sonderposten | |
| 1.2.1.3 Wald, Forsten | | 2.1 für Zuwendungen | 1.219.081,68 |
| 1.2.1.4 Sonstige unbebaute Grundstücke | | 2.2 für Beiträge | |
| 1.2.2 Bebaute Grdstücke u. grdstücksgl. Rechte | | 2.3 für den Gebührenaussgleich | |
| 1.2.2.1 Kindertageseinrichtungen | | 2.4 Sonstige Sonderposten | 1.576,74 |
| 1.2.2.2 Schulen | | 3. Rückstellungen | |
| 1.2.2.3 Wohnbauten | | 3.1 Pensionsrückstellungen | |
| 1.2.2.4 Sonst. Dienst-, Geschäfts- u. a. Betriebsgebäude | 2.463.882,92 | 3.2 Rückstellungen für Deponien und Altlasten | |
| 1.2.3 Infrastrukturvermögen | | 3.3 Instandhaltungsrückstellungen | 0,00 |
| 1.2.3.1 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens | | 3.4 Sonstige Rückstellungen | |
| 1.2.3.2 Brücken und Tunnel | | 4. Verbindlichkeiten | |
| 1.2.3.3 Gleisanl. mit Streckenausrüst. u. Sicherheitsanl. | | 4.1 Anleihen | |
| 1.2.3.4 Entwässerungs- u. Abwasserbeseitigungsanlagen | | 4.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investition | |
| 1.2.3.5 Straßennetz mit Wegen, Plätzen, Verkehrslenk. | | 4.2.1 von verbundenen Unternehmen | |
| 1.2.3.6 Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens | | 4.2.2 von Beteiligungen | |
| 1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden | | 4.2.3 von Sondervermögen | |
| 1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler | | 4.2.4 vom öffentlichen Bereich | |
| 1.2.6 Maschinen u. techn. Anlagen, Fahrzeuge | 156.233,82 | 4.2.5 vom privaten Kreditmarkt | 1.439.905,90 |
| 1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung | 67.738,51 | 4.3 Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssich. | |
| 1.2.8 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau | 0,00 | 4.4 Verbl. aus Vorgängen, die Kreditaufn. wirt. gleich | |
| 1.3 Finanzanlagen | | 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | |
| 1.3.1 Anteile an verbundenen Unternehmen | | 4.6 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen | |
| 1.3.2 Beteiligungen | | 4.7 Sonstige Verbindlichkeiten | 1.741.777,67 |
| 1.3.3 Sondervermögen | | 5. Passive Rechnungsabgrenzung | |
| 1.3.4 Wertpapiere des Anlagevermögens | | | |
| 1.3.5 Ausleihungen | | | |
| 1.3.5.1 an verbundene Unternehmen | | | |
| 1.3.5.2 an Beteiligungen | | | |
| 1.3.5.3 an Sondervermögen | | | |
| 1.3.5.4 Sonstige Ausleihungen | | | |
| 2. Umlaufvermögen | | | |
| 2.1 Vorräte | | | |
| 2.1.1 Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe, Waren | | | |
| 2.1.2 Geleistete Anzahlungen | | | |
| 2.2 Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände | | | |
| 2.2.1 Öff.-rechtl. Ford. und Ford. aus Transferleist. | | | |
| 2.2.1.1 Gebühren | | | |
| 2.2.1.2 Beiträge | | | |
| 2.2.1.3 Steuern | | | |
| 2.2.1.4 Forderungen aus Transferleistungen | | | |
| 2.2.1.5 Sonstige öff.-rechtl. Forderungen | | | |
| 2.2.2 Privatrechtl. Forderungen | | | |
| 2.2.2.1 gegenüber dem privaten Bereich | | | |
| 2.2.2.2 gegenüber dem öffentlichen Bereich | | | |
| 2.2.2.3 gegen verbundene Unternehmen | | | |
| 2.2.2.4 gegen Beteiligungen | | | |
| 2.2.2.5 gegen Sondervermögen | | | |
| 2.2.3 Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 2.3 Wertpapiere des Umlaufvermögens | | | |
| 2.4 Liquide Mittel | 700,00 | | |
| 3. Aktive Rechnungsabgrenzung | | | |
| 4. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag | 1.003.038,57 | | |
| SUMME AKTIVA | 3.991.971,65 | SUMME PASSIVA | 3.991.971,65 |

* Die Sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

| | |
|---|----------------|
| Buchwert Vorjahr | 1.302.530,75 € |
| Verlust HWB (Ertrags- und Aufwandskonten), die über den Haushalt gelaufen sind und als Gegenkonto i. d. R. die liquiden Mittel der Hauptverwaltung belastet haben | 410.370,34 € |
| abzgl. der Abschreibungen (nicht zahlungswirksam), Auswirkungen sind in der Bilanz bereits enthalten (Verringerung des Anlagevermögens) | 88.981,32 € |
| zzgl. der Sonderposten (sind auch in der Bilanz bereits berücksichtigt) | 46.542,13 € |
| zzgl. der Tilgungsleistung (Gegenkonto Verringerung liquide Mittel, sind in der Bilanz berücksichtigt) | 70.783,01 € |
| zzgl. der neuen Anlagen (Gegenkonto Verringerung liquide Mittel, Erhöhung Anlagevermögen) | 532,76 € |
| abzgl. der neuen Sonderposten (Gegenkonto Erhöhung liquide Mittel), Erhöhung Sonderposten in der Bilanz | |
| zzgl. der Auflösung Rückstellung (sind in der Bilanz bereits berücksichtigt) | |

1.741.777,67 €

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2012

der Gemeinde Eitorf - Hermann-Weber-Bad

| | | | |
|-----------|---|----------------|---------------------|
| 1. | Umsatzerlöse | | 263.799,73 € |
| | Eintrittsgelder und Kursgebühren | 215.650,84 € | |
| | Benutzungsgebühren Sonnenbank | 118,07 € | |
| | Verkauf von Badeartikeln | 7.030,99 € | |
| | Verkauf von Eis (Vorräten) | 12.604,77 € | |
| | Verkauf von beweglichen Sachen des Anlagevermögens | - € | |
| | Eigenverbrauch | 28.395,06 € | |
| 2. | Sonstige betriebliche Erträge | | 1.605,64 € |
| | Vermietung | 1.605,64 € | |
| | Sonstige ordentliche Erträge | | |
| 3. | Materialaufwand | - | 13.054,85 € |
| | Wareneinkauf | - 13.054,85 € | |
| 4. | Personalaufwand | - | 242.346,61 € |
| 5. | Abschreibungen | - | 90.131,18 € |
| | Abschreibungen auf Sachanlagen | - 88.981,32 € | |
| | Abschreibungen auf GWG | - 1.149,86 € | |
| 6. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | - | 264.255,54 € |
| | Bewirtschaftungskosten | - 142.174,08 € | |
| | Beiträge und Versicherungen | - 6.089,87 € | |
| | Unterhaltungskosten | - 64.653,26 € | |
| | Mieten und Einrichtungen | - 4.007,83 € | |
| | Sonstige Aufwendungen | - 47.330,50 € | |
| 7. | Zinsaufwendungen | - | 65.987,53 € |
| 8. | Außerordentliche Erträge | | - € |
| | Zahlungen für Schadenfälle (Versicherungsleistungen) | - € | |
| | Erträge aus der Auflösung der Unterhaltungsrückstellung | - € | |
| | Zuschüsse/Spenden HWB | - € | |
| 9. | Außerordentliche Aufwendungen | | - € |
| | Unterhaltungsaufwand (Schadenfälle) | - € | |
| <hr/> | | | |
| 8. | Jahresverlust | - | 410.370,34 € |

Anschriftenliste Betreiber HWB

- a) monte mare GmbH Architekten & Ingenieure, Monte-Mare-Weg 1, 56579 Rengsdorf
- b) Splash Betriebs Ltd. Co KG, Broch 8, 51515 Kürten
- c) s.a.b. gmbh & co.k, Seestr. 1 88045 Friedrichshafen
- d) Aquapark Management GmbH, Johann-Krane-Weg 21, 48149 Münster
- e) GMF, Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbH & Co.KG, Floriansbogen 2/4, 82061 Neuried
- f) Kplan AG, Postfach 30, Bahnhofstr. 13, 93326 Abensberg
- g) InterSPA Betriebsverwaltungsgesellschaft mbH, Löffelstraße 44
70597 Stuttgart
- h) Pellikaan Bauunternehmen Deutschland GmbH, Kaiserswerther Str. 115, 40880 Ratingen

Homepage zu Firmen

- Zu a <http://www.monte-mare.de/>
- Zu b <http://www.splash-kuerten.de/>
- Zu c <http://www.sab-bodensee.de/>
- Zu d <http://www.aquapark.de/>
- Zu e <http://www.gmfneuried.de/de/home/>
- Zu f <http://www.kplan.de/>
- Zu g <http://www.interspa-gruppe.de/de/index.html>
- Zu h <http://pellikaan.com/de>

Die Anschriftenliste wurde um zwei Firmen erweitert. Grund : Mitteilung Stadt Königswinter, Gespräch Dez II/Abtl. 60.3 am 10.01.2014



An die
Gemeindeverwaltung Eitorf /Sieg
60.3 - Gebäudewirtschaft, Hochbau
Hr. Dieter Tentler
Postfach 1164

53774 Eitorf



monte mare GmbH
Architekten & Ingenieure

Monte-Mare-Weg 1
D - 56579 Rengsdorf

Tel.: +49 (0) 2634 / 9663 - 0
Fax: +49 (0) 2634 / 9663 - 63

info@monte-mare.de
www.monte-mare.de

**ÖPP/PPP-Maßnahme : Formlose Interessensanfrage vom 09.Jan'14 zur
PPP-Maßnahme Hermann-Weber-Bad**

31.Jan'14

Sehr geehrte Hr. Tentler,

mit Bezug Ihr vorstehendes Schreiben vom 09.Jan'14, möchte ich mich zunächst einmal dafür bedanken, dass Sie unser Unternehmen bei Ihrer Anfrage berücksichtigt haben.

Vor dem Hintergrund der zentralen Fragestellung zu diesem frühen Zeitpunkt, beschränken wir uns nachfolgend auf die von Ihnen gewünschten Informationen.

Hierbei fragen Sie an, „*ob unsererseits dem Grunde nach ...*“

Frage 1:

„... *das beschriebene Maßnahmenpaket im Rahmen unserer Geschäftsfelder läge ... ?*“

Antwort 1:

Ja. Die beschriebene Maßnahme beschreibt exakt die Kernkompetenzen unserer Unternehmensgruppe.

Frage 2:

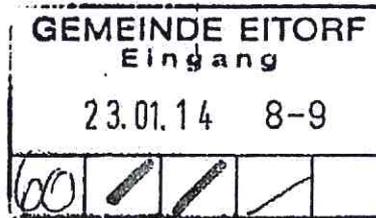
„... *unser Unternehmen im Falle einer förmlichen Ausschreibung sich eine Teilnahme vorstellen kann ... ?*“

Antwort 2:

Ja. Unser Unternehmen würde sich an einer solchen Ausschreibung beteiligen.

InlerSPA Betriebs-GmbH
Stuttgart

Gemeinde Eitorf
Erster Beigeordneter
Herrn Karl-Heinz Sterzenbach
Postfach 1164
53774 Eitorf



Stuttgart, den 17. Januar 2014

ÖPP/PPP-Maßnahme / Interessensanfrage

Sehr geehrter Herr Sterzenbach,

ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 13.01.2014.

Vor dem Hintergrund Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass das von Ihnen skizzierte Maßnahmenpaket grundsätzlich in unserem Geschäftsfeld liegt.

Von der Beteiligung an der Ausschreibung würden wir dennoch absehen, da wir uns auf komplexe multifunktionale Bäderanlagen spezialisiert haben.

Sollten Sie dennoch an Beratungsleistungen interessiert sein, so bitte ich um Rücksprache.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Kurz



Frage 3:

„... sowie, welches PPP-Modell (Erwerber-, Inhaber-, Leasing-, Miet-, Contracting- oder Gesellschaftsmodell) aus Ihrer Sicht im ersten Ansatz in Betracht kommen würde?“

Antwort 3:

Hierzu verweisen wir auf unseren - als Anlage beigefügten - Fachbericht zum Thema „PPP- im Bäderbereich“. Hierin hat der Unterzeichner in allgemein verständlicher Form, die vielschichtigen Aspekte von PPP beleuchtet und die Besonderheiten im Bäderbereich dargestellt.

Völlig unabhängig vom Realisierungsmodell sind die zentralen Konzeptbausteine:

- Finanzierung/Haftung und
- betriebliche Effizienz

Das Realisierungsmodell ergibt sich dann entsprechend der jeweiligen rechtlichen, steuerlichen und finanzierungstechnischen Rahmenbedingungen.

Sollten Sie es im Rahmen Ihrer Entscheidungsgremien für hilfreich erachten, stehen wir Ihnen gerne vorab für ein Informationsgespräch zu konzeptionellen Fragen hinsichtlich der Finanzierung, des Realisierungsmodells und des Betriebes zur Verfügung.

Dieses Gespräch wäre für Sie natürlich völlig unverbindlich und kostenfrei.

Sollten Sie vorab Fragen haben, steht Ihnen der Unterzeichner jederzeit unter 02634-9663-14 oder 0172-4493259.

Es grüßt Sie herzlich

Kai Steuernagel

Kai Steuernagel
Unternehmensgruppe monte mare
Generalbetriebsleiter / Geschäftsführer

PPP- im Bäderbereich
Von Halbwissen und unrealistischer Erwartungshaltung
Warum die üblichen PPP-Kriterien hinsichtlich Effizienzgewinn, im Bäderbereich keine brauchbaren Informationen liefern

In kaum einer Branche wird derart kritisch das Thema PPP diskutiert wie in der Bäderbranche.

Alle Welt spricht darüber und sicherlich hat man auch eine vage Vorstellung bzw. Erwartungshaltung was sich hinter der Begrifflichkeit PPP verbirgt. Diese Vorstellungen sind jedoch weder eindeutig definiert noch abgestimmt, was den gemeinsamen Projekteinstieg von Anfang an behindert.

Lt. **Wikipedia** wird Public Private Partnership (PPP), auch Öffentlich-Private Partnerschaft (ÖPP) nach heutigem funktionalen Begriffsverständnis als *„langfristig vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen Öffentlicher Hand und Privatwirtschaft, bei der die erforderlichen Ressourcen (z.B. Know-how, Betriebsmittel, Kapital, Personal etc.) von Partnern zum gegenseitigen Nutzen in einem gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vorhandene Projektrisiken entspr. der Risikomanagementkompetenz der Projektpartner optimal verteilt werden.“*

Auf den Punkt gebracht, steht *„die Mobilisierung privaten Kapitals und Fachwissens zur Erfüllung staatlicher Aufgaben“* im Vordergrund.

In jedem Fall wird deutlich, dass PPP dem Grunde nach relativ inhaltsleer dasteht und ein weites Betätigungsfeld mit Appellcharakter bzgl. des Zieles beschreibt. In der Praxis wird die Substanz durch realisierte Projekte gebildet, welche erfolgreich die rechtlichen Hürden des Wettbewerbs überwunden haben und z.T. Modell- bzw. Musterstatus erlangen.

Durchgesetzt hat sich ein ganzheitlicher Ansatz über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie und beinhaltet im Wesentlichen die Bausteine Planung, Finanzierung, Errichtung, Betrieb bzw. Verwaltung (inkl. Erhaltung) und Verwertung. Sehr gerne wird auch der Begriff der *„Nachhaltigkeit“* genannt.

Auch wenn dies immer wieder bestritten wird, gedeihen PPP-Projekte prächtig als Finanzierungsinstrument im Umfeld der ausgereizten öffentlichen Haushalte. Im Idealfall greifen dann auch die veränderten Anreizstrukturen, mit den – im Vergleich zur reinen öffentlichen Realisierungsvariante - oft zitierten Effizienzgewinnen.

Dies in der Tiefe zu beleuchten ist ebenso nicht Gegenstand dieser Ausarbeitung, wie die Beurteilung bzw. Schuldzuweisung von gescheiterten Projekten. Dies könnte sicherlich nur im Rahmen von Einzelfallprüfungen zu belastbaren Aussagen führen.

Die durchaus provokanten Thesen der Überschrift, zielen vielmehr ab auf die Besonderheiten von PPP-Projekten im Bäderbereich und die damit verbundenen weit verbreiteten Missverständnisse.

Hierzu ist es hilfreich, sich die unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkte der Immobilien und deren spezielle Anforderungsprofile näher anzuschauen. Welches spezielle Fachwissen der Privatwirtschaft war, bzw. ist für die Öffentlichen Hand letztendlich ausschlaggebend, sich für diese Beschaffungsvariante zu entscheiden.

Die Grundsatzentscheidung hierüber trifft einzig und allein der Auftraggeber und das mit Sicherheit vor dem Hintergrund, dass alternative Beschaffungsmethoden als nachteilig angesehen werden.

Was ist jetzt der entscheidende Unterschied von gängigen PPP-Projekte im öffentlichen Hoch- bzw. Verkehrswegebau von der Realisierung eines Bäderprojektes ?

Das Absatzrisiko !

Immobilien ohne Absatzrisiko

In der Regel orientieren sich Schulen, Gefängnisse, Kranken- und Feuerwehrgerätehäuser, Kindergärten, Turnhallen, Strassen, Brücken, Tunnel, ... hinsichtlich der Anzahl und ihrer Kapazität an langfristigen öffentlichen Bedarfsermittlungen. Diese ist gesicherte Grundlage der Konzeption. Hinsichtlich der gesamten Nutzungsdauer herrscht hohe Planungssicherheit. Sollten sich wider Erwarten die Rahmenbedingungen ändern (bspw, sinkende Schülerzahlen, Zusammenlegung von Feuerwehrstützpunkten, ...) geht dies nicht zu Lasten der Privatwirtschaft. Die sog. Effizienzgewinne betreffen sowohl finanzielle als auch qualitative Aspekte und werden insbesondere bei der Errichtung erzielt.

Die Möglichkeiten im Rahmen des nutzungsbegleitenden Gebäudemanagements „die Ertragskraft“ zu beeinflussen, sind auf das Thema Kostenoptimierung beschränkt und damit vergleichsweise gering. Im Gegenzug gibt es aber auch keinerlei Risiken durch wegbrechende Nutzergruppen und erlösseitige Einbußen, konzeptrelevante Einnahmen zu verlieren.

Solange man sich im Rahmen eines Hallensportbades ausschließlich auf die Angebote der reinen Daseinsvorsorge beschränkt, gelten die vorstehenden Ausführungen uneingeschränkt.

In der Regel profitieren derartige Projekte auch von der starken Sachorientierung in der Gestehungsphase und der unaufgeregten Begleitung durch die Politik und der Öffentlichkeit.

PPP im Bäderbereich

Erstaunlich ist die Tatsache, dass die zuvor beschriebene Gelassenheit, im Gestaltungsprozess eines Badprojektes mit sog. profitablen Nebenleistungen, eher die Ausnahme ist.

Häufig beginnt die eigentliche Suche nach einem privaten Partner auf den Scherben einer schmerzhaften Grundsatzentscheidung für PPP.

Die unterlegenen Lobbygruppen und Fraktionen beziehen i.d.R. eine unversöhnliche Position der Fundamentalopposition und stehen für die weitere Sachdiskussion nur noch sehr eingeschränkt zur Verfügung. Oft bereiten dann gezielt verbreitete Drohszenarien über die *Heuschreckenmentalität* eines ominösen Investors und das *Ende jeglichen sozialen Standards*, den Bemühungen um Versachlichung ein jähes Ende.

Bei unaufgeregter Diskussion würde sehr schnell deutlich, dass trotz der unstrittig vorhandenen Interessenkollision, die Gemeinsamkeiten bei Weitem überwiegen.

Vor dem Hintergrund der wenig erfolgreichen Badvergangenheit im öffentlichen Umfeld, erstaunt die oft vorgefundene „offensive“ Erwartungshaltung in Sachen (soziale) Tarifgestaltung, Schul- und Vereinsschwimmen, Kapitalbeteiligung, Personalübernahme und Erfolgsbeteiligung.

Hierzu macht es Sinn, sich eine typische schwierige Ausgangssituation und Wirkzusammenhänge aller Projektbeteiligter (Lobbygruppen, Lokale Medien, Politik, Öffentliche Verwaltung, Berater und Privater Bewerber) vor Augen zu halten.

Öffentlichkeit bzw. Lobbygruppen

Hochengagierte Gruppen, in der Regel die Hauptnutzer des bisherigen Angebotes, vertreten in sehr offensiver und kompromissloser Form ihre Partikularinteressen. In der öffentlichen Wahrnehmung wird dies ebenso schnell wie falsch als „Volkes Meinung“ oder „Bevölkerung“ deklariert.

Der Großteil der Bevölkerung steht der lokalen Schwimmbaddiskussion jedoch sachlich interessiert bis gleichgültig gegenüber. Aus Untersuchungen ist bekannt, dass sich die Anzahl der jährlichen Besucherzahlen von klassischen Hallenbädern, aus einem relativ kleinen und treuen Kreis von Vielnutzern rekrutiert.

Lokale Medien

Übernehmen gerne die Rolle des besserwissenden Moderators und kommentieren aus der Retrospektive häufig mit verkaufsfördernden und schlagzeilenträchtigen Negativmeldungen (*bad news are good news*) das Verfahren. Zudem sind sie anfällig von den Lobbygruppen instrumentalisiert zu werden und verstärken somit den Druck auf die politische Willensbildung

Politik

Der reinen Sachargumentation stehen oft dogmatische sowie populistische Zwänge und der Hang zur automatischen Gegenposition zum Meinungsbild des politischen Gegners, entgegen. Außerdem ist es schwierig einen Meinungsumschwung, auch wenn er auf neuen Erkenntnissen beruht, ohne Gesichtsverlust zu überstehen.

Wird in diesem Zusammenhang oft mit „Liebesentzug“ von der „vermeintlichen Bevölkerung“ bedroht. Dies geht so weit, dass stellenweise die den Badbereich betreffende notwendig Entscheidungsprozesse im kommunalpolitischen Terminkalender, aus wahltaktischen Überlegungen heraus, nur noch zu bestimmten Zeiten möglich sind.

Öffentliche Verwaltung

Fühlt sich den anstehenden Auswahl- und Ausschreibungsverfahren weder sachlich-inhaltlich noch formell-juristisch gewachsen.

Eine stark auf Sicherheitsdenken ausgerichtete Struktur wird auf jeden Fall versuchen formelle Fehler in einem derart sensiblen und in der Öffentlichkeit stehenden Verfahren zu vermeiden. Drohende Einsprüche mit ggf. disziplinarischen Konsequenzen führen i.d.R. zu der Entscheidung, hoch spezialisierte Berater einzuschalten.

Berater

Der Berater vertritt natürlich zunächst eigene Interessen und wird den möglichen Auftraggeber hinsichtlich seiner Einschätzung in Bezug auf den Beratungsbedarf bestärken. Das Interesse an einer Entmystifizierung des bürokratischen Aufwandes ist aus verständlichen Gründen wenig ausgeprägt. Gleichzeitig befindet sich der Berater selbst im Wettbewerb mit anderen Beratern um den Beratungsauftrag. Hier ist es leicht nachvollziehbar, dass der öffentlichen Hand in dieser Phase ein hervorragendes PPP-Ergebnis - als Ergebnis seiner Beratungsleistung – in Aussicht gestellt wird.

Schon ist die (oft unrealistische) Erwartungshaltung geboren, an der sich das nachfolgende Verfahren entlang hangelt.

Bewerber / „Investor“ / Privater Partner

Sieht sich sehr schnell einer auftraggeberseitigen Erwartungshaltung gegenüber, welche inhaltlich geprägt ist von einer umfangreichen Wunschliste von sozialen Standards und erheblicher Risikobeteiligung im Rahmen der anstehenden Investition, sowie einer erheblichen Beteiligung an möglichen Gewinnen aus dem Gesamtkonzept. Ein allzu vorsichtige (oft realistische) und zurückhaltende Gegenposition ist in dieser Phase häufig ein Ausschlusskriterium, denn es gibt ja vermeintlich noch genug Bewerber, die ja genau diesen Erwartungen zu entsprechen scheinen.

An dieser Stelle ist es auch für einen seriösen Partner schwierig, die Grenzen der Möglichkeiten aufzuzeigen, denn hier droht das Ausscheiden aus dem Verfahren. Den Auftrag bekommt dann ein anderer Bewerber. Sollten dann später die gemachten Zusagen nicht eintreten, „*wird man schon ein Lösung finden*“.

So wird dann das zentrale wirtschaftliche Berechnungsmodell (Wirtschaftlichkeitsprognose des Bäderbetriebes) oft mit sehr optimistischen Besucherzahlen ausgestattet, deren Realisierung in der Praxis dann häufig nicht möglich sind und zu den bekannten Vertragsstörungen führen.

Es ist leicht nachvollziehbar, dass diese Konstellation ein erhebliches Potential an dauerhaften Konflikten beinhaltet und kein idealer Nährboden für eine langfristige und gedeihliche Zusammenarbeit ist.

Vor diesem Hintergrund sollte die Vergangenheit des „*ach so geliebten alten Bades*“ nicht wahrheitswidrig glorifiziert und nostalgisch eingefärbt werden. Die Bäder der Vergangenheit waren nach heutigen Maßstäben unattraktiv und wurden i.d.R. zwar vorschriftsmäßig, aber in der Mehrzahl „lieblos“ verwaltet.

Wirtschaftlich profitierten sie von der Intransparenz kameralistischer Sichtweise und der einstigen Leistungsfähigkeit der öffentlichen Haushalte. In keinem Fall war die Konstellation auf Nachhaltigkeit ausgelegt. Die Erwirtschaftung des permanenten baulichen und technischen Werteverzehrs war kein Thema. Geringste Einnahmen verhinderten einen kostendeckenden Betrieb. Refinanzierungsabsichten oder Renditeüberlegungen waren völlig abwegig.

Das flächendeckende „Schwimmen“ zu niedrigsten Eintrittspreisen ist sicherlich die herausragende Leistung der Vergangenheit. Dies ist ebenso unstrittig wie die Tatsache, dass genau dieser Sachverhalt mit verantwortlich für die heute vielerorts anzutreffenden maroden Verhältnisse ist.

Objektiv betrachtet wird mit Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit, durch PPP also kein erfolgreiches Modell abgelöst.

Im Unterschied zu den PPP-Projekten ohne Absatzrisiko, haben marktkonforme Bäderprojekte an geeigneten Standorten durchaus die Chance, über die Ertragskraft eines erfolgreichen Betriebes, die öffentlichen Haushalte zu entlasten.

Wie bereits ausgeführt, ist das Konzept des PPP ganzheitlich ausgelegt und orientiert sich hinsichtlich der Dauer, an den langfristigen Kreditverträgen der Endfinanzierung. Wir reden also über Laufzeiten von 20 – 30 Jahren.

Könnte im Zusammenhang mit den „Immobilien ohne Absatzrisiko“ noch auf der Basis gegebener Planungssicherheit kalkuliert werden, sind die zentralen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Bäderbetrieb selbst bei vorsichtiger Prognose immer risikobehaftet.

Sämtliche Grundlagen des Vertragswerkes können aber nur auf dem jeweils aktuellen Kenntnisstand kalkuliert werden. In einem Zeitraum von 20-30 Jahren sind endgültige Aussagen, zur Wettbewerbssituation, zu den Energiepreisen, zum Freizeitverhalten, zur Steuergesetzgebung, zur Einkommenssituation der Zielgruppe, ... einfach nicht möglich.

Die Ertragskraft der Gewerbeimmobilie „Freizeitbad“ ist das zentrale Element des Gesamtkonzeptes. Die Wirtschaftlichkeit des gesamten Projektes basiert i.d.R. auf den Prognosen der Deckungsbeiträge aus dem Betrieb der Anlage und den damit verbunden unterschiedlichen Zahlungsströmen. Gibt es hier nennenswerte negative Abweichungen, leidet das gesamte Konstrukt und sofort wird ein Schuldiger- und keine Lösung gesucht.

Manchmal ist aber keiner der Beteiligten schuld, wenn sich bspw. innerhalb von 5 Jahren der Wärmepreis vervierfacht hat und somit 150 -200 T€ Deckungsbeitrag verloren gehen oder im Nachbarort ein neuer Mitbewerber entsteht und damit die ursprüngliche Standortanalyse seine Gültigkeit verliert.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Konstruktion des PPP-Wettbewerbs verlangt entspr. Aussagen über die gesamte Vertragslaufzeit zu tätigen. Darüber hinaus fördern die oft auf die geringste kommunale Haushaltsbelastung abzielenden Wettbewerbskriterien, eine allzu optimistische Beurteilung der Ertragskraft des Bäderbetriebes. Nur so sind die „wettbewerbsfähigen“ Deckungsbeiträge darstellbar.

Verständlicherweise wird die öffentliche Seite versuchen, hier ein maximales Verhandlungsergebnis zu erzielen.

Auch der Berater wird einseitig auf ein maximales Verhandlungsergebnis für sein Auftraggeber abzielen, schließlich geht es hier auch um die Beurteilung und Daseinsberechtigung seiner eigenen Beratungsleistung.

Ob die mit dem Vertragswerk verbundenen Verpflichtungen dann in der Betriebsphase überhaupt- oder dauerhaft aus dem Bäderbetrieb leistbar sind, ist zu diesem Zeitpunkt eher zweitrangig.

Der vorsichtig agierende Bewerber hat in dieser Phase oft das Nachsehen.

Neben den selbstbewussten Forderungen aus den Erträgen des Betriebes, werden häufig auch erhebliche Risikobeiträge im Zusammenhang mit der Gesamtinvestition erwartet. Der ominöse Investor soll es richten.

Zum Verständnis der Gesamtsituation ist es auch erforderlich, die Rolle dieses „ominösen Investors“ genauer zu beleuchten. Die Interessenslage eines Investors fokussiert und beschränkt sich üblicherweise auf die Kapitalverzinsung und die Sicherheit seiner Investition.

Im banktechnischen Sinne werden mit der Errichtung eines Freizeitbades, keine Werte und damit Sicherheiten geschaffen. Hintergrund sind die fehlenden Wiederverwertungsmöglichkeiten dieser hoch spezialisierten Immobilie. Mit jedem „verbauten“ Euro steigt die Finanzierungslücke. Neben dem fehlenden „Substanzwert“ wird auch der „Ertragswert“ der Gewerbeimmobilie Freizeitbad als eher gering angesehen. Somit stehen dem Investor die üblichen Instrumente einer Projektfinanzierung nicht zur Verfügung.

In der Realität verbleibt, aller Begrifflichkeiten zum Trotz, die Investitionshaftung letztendlich immer beim öffentlichen Partner (ÖP) und der private Partner (PP) steht für den Marktzugang des Bäderbetriebes und den sich hieraus ergebenden Rückflussmöglichkeiten.

Hierzu mag die nachfolgende sehr grobe und schematische Darstellung zum Verständnis beitragen, wobei natürlich auch Unterformen möglich sind. An den grundlegenden Strukturen ändert dies jedoch nichts.

| | BEZEICHNUNG DES PPP - MODELLS | | | |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
| | Pacht- | Gemeinsame Gesellschaft | Investoren- Forfaitierungs- Inhaber- | Geschäfts- besorgungs |
| Kreditnehmer | ÖP | PP | PP | ÖP |
| Investitions- haftung | ÖP | ÖP | ÖP | ÖP |
| Haftungs- instrument | Kommunalkredit | Kommunale Bürgschaft | Einredeverzicht Forderungsverkauf | Kommunalkredit |
| Refinanzierung | Deckungsbeitrag Bäderbetrieb | Deckungsbeitrag Bäderbetrieb | Deckungsbeitrag Bäderbetrieb | Deckungsbeitrag Bäderbetrieb |

In keinem der vorstehenden Modelle gibt es den ominösen "privaten Investor" der mit eigenem Geld und auf eigenes Risiko defizitäre Bäder baut. Entweder tritt die öffentliche Hand direkt als Kreditnehmer in Erscheinung oder besichert mittels Bürgschaft oder Einredeverzicht¹ das erforderliche Investment.

Insofern ist der Begriff irreführend und korrespondiert nicht mit dem eigentlichen funktionalen Begriffsverständnis.

¹ Vertragliche Forderungen des PP an den ÖP, bspw. 25 Jahre Anspruch auf Betriebskostenzuschuss, oder gestundete Werklohnforderungen („Inhabermodell“) werden, an die finanzierende Bank verkauft und mit dem Barwert wird die Investition getätigt.

Die Risikosphäre des PP konzentriert sich i.d.R. auf den Bereich des Haftungskapitals für die Betriebs- und ggf. auch Projektgesellschaft. Neben dem Betreiberrisiko, stehen hierbei üblicherweise Summen zwischen 300 – 500 T€ als Kapitaleinlage im Raum.

Gerade ein solch sensibler Markt wie der Gegenständliche, reagiert äußerst feinfühlig auf wirtschaftlich gescheiterte Projekte und der sich dahinter verbergende Unternehmensstruktur. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass gerade das Renomé und die Seriosität eines Unternehmens von entscheidender Bedeutung sind. Insofern ist das Risiko des Imageschadens auch ein wesentlicher und leicht nachvollziehbarer Antrieb, das gemeinsame Projekt zum Erfolg zu führen.

Transparenz, Vertrauen und die wechselseitige Bereitschaft sich auf veränderte Rahmenbedingungen einzustellen, sind für eine gedeihliche Zusammenarbeit ebenso unverzichtbar wie eine lösungsorientiert Grundhaltung.

Heute steht man häufig vor den Scherben verbrauchter Anlagen, mit riesigem Sanierungsstau und nicht minder bedrohlichen Betriebsdefiziten und müsste ernsthaft eine politisch mehr als unpopuläre dauerhafte Betriebsschließung prüfen.

PPP-bietet, insbesondere mit Hinblick auf die bisherige Form der Bäderverwaltung, erhebliche Chancen zur Angebotsverbesserung und gleichzeitiger Haushaltsentlastung. Ob- und in welchem Umfang, ist von den jeweiligen Rahmenbedingungen des Standortes abhängig. Vertragsstörungen sind überall dort vorprogrammiert, wo im Rahmen des wettbewerblichen Verfahrens nur mit ausgereizten Absatzprognosen der Privatwirtschaft, den überzogenen Erwartungshaltungen der öffentlichen Hand entsprochen werden konnte.

Wer mit Hinblick auf das Vorstehende unverdrossen an der Hoffnung eines statischen Vertragswerkes festhält und bei Störungen stärker an Schuldzuweisungen als an beidseitig tragfähigen Lösungen interessiert ist, wird sich im Umfeld eines PPP-Projektes mit entspr. Absatzrisiko kaum zu recht finden.

Abschließend sei der Hinweis gestattet, dass sich der öffentliche Partner den privaten Partner aussucht und nicht umgekehrt.

Kai Steuernagel
Unternehmensgruppe monte mare
Generalbetriebsleiter und
Mitglied der Geschäftsführung



Splash Betriebs Ltd. & Co. KG • Broch 8 • 51515 Kürten

Gemeindeverwaltung Eitorf
z.Hd. Herrn Sterzenbach
Postfach 1164
53774 Eitorf

| | | | | |
|-----------------|--|--|--|--|
| GEMEINDE EITORF | | | | |
| Eingang | | | | |
| 04.02.14 8-9 | | | | |
| 13 | | | | |

Bearbeiter
Franz Kremers

Aktenzeichen
Kr

Telefon 02268 - 9151113
Telefax 02268 - 90318

Datum
31.01.2014

Ihre Interessensanfrage vom 09.01.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Interesse haben wir Ihre Anfrage erhalten und geprüft.

Leider stehen wir derzeit für ein von Ihnen angedachtes PPP-Projekt nicht zur Verfügung.

Die uns übersandten Unterlagen senden wir in Anlage zurück.

Wir wünschen Ihnen für die Umsetzung des Projektes viel Erfolg!

Mit freundlichen Grüßen


Franz Kremers